

神湾镇广东晟泰鸿智能包装有限公司地块项目 低效工业用地改造方案

根据现行控制性详细规划，神湾镇人民政府拟对位于外沙村光辉路1号的广东晟泰鸿智能包装有限公司低效工业用地进行改造，由广东晟泰鸿智能包装有限公司进行自主改造，采取全面改造的改造方式。改造方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于神湾镇外沙村光辉路1号，北至福源路，南至中山市利丰盛服装印花有限公司，西至农地，东至光辉路，用地面积1.7629公顷（17629.41平方米，折合约26.44亩）。

（二）标图入库情况

改造地块因土地利用总体规划为非建设用地（但国土空间总体规划为建设用地）、最新的土地利用现状涉及部分（4055.61平方米）用地为非建设用地，不满足“三旧”改造标图入库要求。

（三）权属情况

改造地块属国有，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，不动产权证号为粤（2022）中山市不动产权第0262798号，为土地产权人广东晟泰鸿智能包装有限公司（原土地产权人为鲍含文，自2003年12月开始使用）。

(四) 土地利用现状情况

改造范围内原有 3 栋建筑物，建筑面积 5836.69 平方米，现状容积率 0.33，作存储仓库所用。现已全部拆除，拆除建筑面积 5836.69 平方米，改造前年产值为 0 万元，年税收为 0 万元。参照神湾镇镇域工业用地产出和税收平均值，经研究，认定该宗地属于低效工业用地。不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等。

(五) 规划情况

改造地块不符合土地利用总体规划，但符合国土空间总体规划和控制性详细规划。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地 0 公顷（0 平方米，折合约 0 亩），属非建设用地 1.7629 公顷（17629.41 平方米，折合约 26.44 亩）；在国土空间总体规划中，属城镇建设用地用地面积 1.7629 公顷（17629.41 平方米，折合约 26.44 亩），属非建设用地 0 公顷（0 平方米，折合约 0 亩）；在《中山市神湾镇外沙南片区控制性详细规划（2020）》（批复文号：中府函〔2020〕377 号）中，一类工业用地 1.6575 公顷（16575.45 平方米，折合约 24.86 亩），规划容积率 1.0-3.5，建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，建筑高度 50m（特殊工艺除外；配套设施建筑高度 ≤100 米；），公园绿地 0.1044 公顷（1044.29 平方米，折合约 1.57 亩），城市道路用地公顷 0.0009（9.67 平方米，折合约 0.01 亩）。改造地块位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及广东晟泰鸿智能包装有限公司 1 个权利主体，神湾镇人民政府已按照法律法规，就改造范围、土地现状、开发主体及拟改造情况等事项征询涉及所有产权人改造意愿，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

三、开发主体及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照国土空间总体规划、控制性详细规划管控要求实施建设。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控。

改造项目拟采取土地产权人自主改造，由广东晟泰鸿智能包装有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将建设一栋厂房、一栋宿舍楼和一处门卫室，用于造纸和纸制品业，在符合详细规划的基础上，容积率不小于 2.3，计容总建筑面积不小于 40547.64 平方米(按权属用地计算)，其中新建建筑面积 40547.64 平方米，保留建筑面积 0 平方米。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》、《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案》、《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》。改造后年产值将达到 1.58 亿元(约 600 万元/亩)，年税收将达到 661 万元(约 25 万元/亩)。

四、资金筹措

开发主体拟投入资金 13222 万元，其中自有资金 6000 万元，银行借贷 7222 万元。

五、开发时序

项目开发周期为 2 年，不分期开发。开发时间为 2023 年 8 月，拟投入资金 1.32 亿元，拟建建筑面积不小于 40547.64 平方米，保留建筑面积 0 平方米。

六、实施监管

结合项目实际情况和实施监管协议的内容执行，改造后应履行如下产业准入的内容：

1. 投资产业类别：造纸和纸制品业；
2. 自持比例：不低于 51%；
3. 固定资产投资强度：人民币 500 万元/亩；
4. 改造后年产值：人民币 1.58 亿元；
5. 改造后年税收：人民币 661 万元；